

# **Statuten der Wohnbaugenossenschaft Wandelhof**

## **I. Name, Sitz und Zweck**

### **Art. 1 Name, Sitz, Dauer**

<sup>1</sup> Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Wandelhof besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

<sup>2</sup> Sitz der Genossenschaft ist Bernstrasse 30, 3205 Gümmenen, Gemeinde Ferenbalm.

### **Art. 2 Zweck, Mittel**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn-, Geschäfts- und Gewerberaum zu vermitteln und diesen dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Sie fördert gemeinschaftliche und ökologische Wohn- und Lebensformen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Sie bewirtschaftet die zur Liegenschaft gehörenden landwirtschaftlichen Flächen zur Produktion von Lebensmitteln zur Selbstversorgung.

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) den Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) den Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) den sorgfältigen und laufenden Unterhalt, periodische Erneuerung der bestehenden Bauten oder Errichtung von Ersatzneubauten;
- d) die aktive Mitarbeit der Mitglieder bei der Verwaltung der Genossenschaft und dem Unterhalt der Gebäude;
- e) der Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- f) die Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in Zusammenarbeit mit anderen Wohnbaugenossenschaften;
- g) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die den Zielen der Genossenschaft entsprechen;
- h) aktive Mitwirkung der Mitglieder beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Flächen.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann auch andere wirtschaftliche Tätigkeiten ausüben, sofern diese im Interesse und zu Gunsten ihrer Mitglieder sind und dem obengenannten Zweck der Genossenschaft nicht zuwiderlaufen.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erwerben.

## **II. Vermietung, Unterhalt, Selbstverwaltung**

### **Art. 3 Vermietung von Wohnungen**

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die darüber ein Vermietungsreglement erarbeitet, welches durch die Generalversammlung verabschiedet wird. Es gelten u.a. folgende Grundsätze:

- a) Die Miete von Räumen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- b) Die ganze oder teilweise Unter Vermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Generalversammlung zulässig. Die Generalversammlung könnte die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Weitere Einzelheiten sind im Vermietungsreglement geregelt.

<sup>2</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Die angemessene Belegung der Wohnungen wird im Vermietungsreglement festgesetzt.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

#### **Art. 4 Grundsätze zu Bau, Unterhalt und Verkauf von Gebäuden**

<sup>1</sup> Beim Bauen und Erneuern ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohn- und Gemeinschaftsräume, kommunikative und sichere Erschliessung sowie Einsatz von ökologischen Materialien, soweit möglich.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft sorgt für einen fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Erhaltung des Wohnwertes der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

<sup>3</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

<sup>4</sup> Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräußerungen bedürfen der Zustimmung einer Mehrheit von 3/4 der Anwesenden der Generalversammlung. In solcher Ausnahme sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu diesem Zweck kann sie Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechte sowie Mitspracherechte vorbehalten.

#### **Art. 5 Selbstverwaltung**

<sup>1</sup> Die Bewohner/innen der einzelnen Häuser können sich in Hausgemeinschaften organisieren. Die Genossenschaft überträgt den Hausgemeinschaften mittels eines Verwaltungsvertrages Verwaltungsaufgaben zur selbständigen Erledigung. Der Umfang der Selbstverwaltung richtet sich nach dem Verwaltungsvertrag.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung beschliesst über die Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaft und genehmigt die Verwaltungsverträge.

### **III. Mitgliedschaft**

#### **Art. 6 Erwerb**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt.

<sup>2</sup> Die Zahl der Genossenschafter/innen ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Zur Aufnahme als Mitglied sind ein schriftliches Beitrittsgesuch an die Verwaltung und ein Beschluss durch die Generalversammlung nötig. Die Generalversammlung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

<sup>5</sup> Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

## **Art. 7 Pflichten**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- die Interessen der Genossenschaft in guter Treue zu wahren;
- den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

## **Art. 8 Erlöschen**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod; bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

## **Art. 9 Austritt**

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf den nächstmöglichen Termin. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen oder die Weiterführung der Mitgliedschaft gewähren.

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

<sup>4</sup> Die Kündigung der Mitgliedschaft hat schriftlich an die Verwaltung zu erfolgen.

## **Art. 10 Ausschluss**

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Gründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohn- und Gemeinschaftsräume;
- d) bei Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft dasjenige Mitglied, dem die Benutzung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, sofern ihm keine andere Wohnung zur Verfügung gestellt wird;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen.

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach

Empfang der schriftlichen Ausschlussmitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

### **Art. 11 Erben**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, so können Erben mit Zustimmung der Generalversammlung in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt die Generalversammlung diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 17.

<sup>2</sup> Auf Verlangen der Verwaltung haben die Erben eines Mitgliedes einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbengemeinschaft in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies unterlassen, kann die Verwaltung aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen.

## **IV. Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 12 Finanzielle Mittel, Genossenschaftskapital**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft kann zur Erfüllung ihres Zwecks alle notwendigen Verträge abschliessen. Sie kann Darlehen und Hypotheken aufnehmen. Des Weiteren beschafft sie sich die erforderlichen Mittel:

- a) durch Ausgabe von unverzinslichen Genossenschaftsanteile;
- b) durch Mietzinse;
- c) durch Führen einer Darlehenskasse;
- d) aus Spenden, Sponsoring, Gönnerbeiträgen, Legaten o. Ä.

<sup>2</sup> Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Finanzierungsreglement, das von der Generalversammlung genehmigt wird.

<sup>3</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf den Betrag von je Fr. 1000.- und müssen voll einbezahlt werden.

<sup>4</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen mehrere Genossenschaftsanteile übernehmen (Pflichtanteile). Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagenkosten der gemieteten Räumlichkeiten. Einzelheiten sind im Finanzierungsreglement geregelt.

<sup>5</sup> Die Verwaltung kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

<sup>6</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

<sup>7</sup> Die Mitglieder und Dritte können in der Darlehenskasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen. Einzelheiten sind im Finanzierungsreglement geregelt.

<sup>8</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

### **Art. 13 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

## **Art. 14 Reservefonds**

<sup>1</sup> Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 und Art. 862 f. OR.

<sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

## **Art. 15 Verzinsung**

<sup>1</sup> Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 3.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz für Darlehen.

## **Art. 16 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Organe haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und dem Zeitaufwand der einzelnen Mitglieder richtet. Die Höhe der Entschädigung wird von der Generalversammlung festgelegt.

<sup>2</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

## **Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben/innen haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahrs unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umrübsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht.

<sup>3</sup> Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf die Verwaltung die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben, die Genossenschaftsanteile werden dann wie Darlehen von Dritten verzinst, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz (von höchstens 6%) und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

<sup>4</sup> In besonderen Fällen können die Genossenschaftsanteile frühzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Keine Verrechnungsmöglichkeit besteht bei Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Deren Rückzahlung hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

## **Art. 18 Rechnungswesen**

<sup>1</sup> Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst am 31.12.2017.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

<sup>4</sup> Der Geschäftsbericht inkl. der Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle ist spätestens 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftern mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung zugestellt.

## V. Organe

### Art. 19 Organisation

<sup>1</sup> Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) die Verwaltung;
- c) die Revisionsstelle.

#### A - Generalversammlung

### Art. 20 Kompetenzen

<sup>1</sup> In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) die Wahl und die Abberufung der Verwaltung, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisions- resp. der Prüfstelle;
- c) die Entgegennahme und die Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d) die Abnahme der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e) die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung;
- f) die Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- g) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse der Verwaltung;
- h) die Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
- i) die Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung oder die Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaft;
- k) die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese ausdrücklich in der Kompetenz der Generalversammlung liegen;
- m) die Zustimmung zur Untermiete;
- n) Beschlussfassung über die Aufnahme neuer Mitglieder;
- o) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden;
- p) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 35 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### Art. 21 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird von der Verwaltung einberufen.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene

Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Genossenschafter dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 20 Tage vor der Versammlung. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderung bekannt zu geben.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

## **Art. 22 Stimmrecht, Vertretung**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

<sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 23 Beschlüsse und Wahlen**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

<sup>2</sup> Die Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung strebt eine weitgehend konsensorientierte Entscheidungsfindung an. Ist ein Konsens nicht möglich, fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

<sup>4</sup> Vereinigt ein Beschluss gleich viele Ja- wie Nein-Stimmen auf sich, so ist der Entscheid zu vertagen und eine zweite Abstimmung durchzuführen. Besteht auch dann noch Stimmengleichheit, hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

<sup>5</sup> Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

<sup>6</sup> Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollföhrer/in zu unterzeichnen ist.

<sup>7</sup> Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von 2/3 der abgegebenen Stimmen notwendig. Art. 889 und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz bleiben vorbehalten.

<sup>8</sup> Für den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten ist die Zustimmung von 3/4 der abgegebenen Stimmen notwendig.

## **B - Verwaltung**

### **Art. 24 Wahl**

<sup>1</sup> Die Verwaltung besteht aus mindestens 3 Mitgliedern wobei eine ungerade Zahl anzustreben ist. Alle Verwaltungsmitglieder müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Der Präsident/die Präsidentin wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Sie kann eine/n Protokollföhrer/in ernennen, der/die nicht der Verwaltung anzugehören braucht.

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentliche geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

<sup>3</sup> Die Mitglieder der Verwaltung werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amts dauer gelten bis zu deren Ablauf.

## **Art. 25 Kompetenzen und Pflichten**

<sup>1</sup> Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Geschäftsbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar inkl. Budget für das folgende Jahr und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder.

<sup>3</sup> Sämtliche Verwaltungsmitglieder zeichnen kollektiv zu zweien.

## **Art. 26 Kompetenzdelegation**

<sup>1</sup> Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere ihrer Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen. Kommissionsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 1 lit. j.

## **Art. 27 Verwaltungssitzungen**

<sup>1</sup> Verwaltungssitzungen werden vom Präsidenten/von der Präsidentin einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

<sup>3</sup> Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollföhrer/in zu unterzeichnen und von der Verwaltung zu genehmigen.

## **C - Revisionsstelle**

### **Art. 28 Wahl**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassene/r Revisor/ in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting out), wenn:

- die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- sämtliche Genossenschafter/innen zustimmen;
- die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

<sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen "wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger" oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

## **Art. 29 Aufgaben**

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

<sup>3</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

## **VI. Schlussbestimmungen**

### **Art. 30 Auflösung durch Liquidation**

<sup>1</sup> Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

<sup>2</sup> Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren/innen beauftragt.

<sup>3</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer Institution mit gleichem oder ähnlichem Charakter für Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus zur Verfügung gestellt.

<sup>4</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

### **Art. 31 Fusion**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauräger beschliessen.

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

### **Art. 32 Bekanntmachungen**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden Mitteilungen erfolgen schriftlich.

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das schweizerische Handelsblatt.

### **Art 33 Genehmigung**

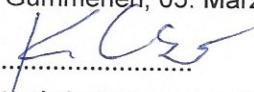
<sup>1</sup> Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Stellungnahme vorzulegen.

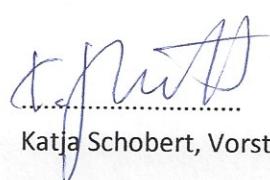
### **Art 34 Beabsichtigte Sachübernahme**

Die Genossenschaft beabsichtigt, nach der Gründung von Iseli Tanja, Maeder Delia, Erbgemeinschaft der Maeder Erika, Hager-Gutknecht Heidi und Tüscher-Gutknecht Katharina, das Grundstück Bernstrasse 30, 3205 Gümmenen, Grundbuchblatt-Nrn. 2122 und 2123 in der Gemeinde Ferienbalm, zum Preis von CHF 950'000.00 zu übernehmen.

Die vorstehenden Statutenänderungen sind an der Generalversammlung vom 05. März 2017 angenommen worden.

Gümmenen, 05. März 2017

  
Kathrin Geiser, Präsidentin

  
Katja Schobert, Vorstandsmitglied